

平成 29 年 12 月吉日

各 位

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会

法人借主との賃貸借契約に付随する共通「覚書」の使用について

拝啓 貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は社宅代行サービス事業における格段のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、現在賃貸住宅業界では、人材不足や過酷な労働環境下において、社宅契約の業務量増加の傾向にある一方、政府主導による働き方改革の一環としてより一層の業務効率化や生産性の向上が求められています。当協議会は、この現状を改善するために、法人借主との賃貸借契約に付随する共通覚書を作成致しました。本覚書の作成に続き、今後は転貸借用の共通覚書の作成、そして最終的には統一契約書の作成を目指しており、その第 1 歩になります。

つきましては、この 1 月の繁忙期より社宅代行サービス事業者の各社で準備が整い次第、使用を進めていきます。関係各社の皆様には、多少のご不便をお掛けする場合もございますが、今ここで、皆様と代行事業者が一体となって法人契約の簡素化に取り組む意義をご理解頂き、多くの機会で使用してもらうことで双方の業務軽減に繋がり、ひいては法人借主に対するサービス向上へ貢献するものと考えておりますので、何卒ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

敬具

【問い合わせ先】

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会

担当：森山・深尾

東京都千代田区大手町 2-6-1

朝日生命大手町ビル 17 階

TEL：03-6265-1555 Email:info@jpm.jp

覚書（法人特約）の特徴

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
社宅代行サービス事業者協議会

本覚書は、社宅代行サービス事業者と仲介管理会社の双方の「業務効率化、生産性の改善と適正化」を図る事に着点を置き条文を設定しております。なお、各社使用において適さない条文及び内容において不足が生じる場合については、特約条項欄を利用して頂き加工出来る仕様となっております。以下に重要だと思われる条文の特徴について記載します。

【条文の特徴】

第1条：解約予告期間に基づく精算方式に日割り・半月割・月割の選択肢を設置し、解約月の賃料割について各社の異なる制度に対応できるようにしました。

第2条：契約期間中の貸主からの解約申し入れは、6か月前までに書面にて事前通知することとしました。ただし、定期借家契約の場合は適用外としました。

第6条・第7条：原状回復費用は、原状回復ガイドラインに準拠し、解約時において敷金から償却される敷引約定がある場合は、原状回復費用から充当される旨明文化することで、費用負担を明確にしました。

第12条：原契約の更新に際して、覚書の内容は継承しつつ、更新書類の取り交わしの手間を省くことで、双方の業務効率化を目指しました。

第14条：本覚書に対応しない個別事項においては、特約条項欄を設けて本条にて追加・削除できるように汎用性を持たせました。

【様式の特徴】

○文末の捺印欄（住所・氏名等）については、社宅代行サービス事業者ごとに異なる場合がございます。

○A3サイズとすることで割印の手間を省きました。

※なお、本覚書は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の顧問弁護士事務所の確認を以て作成されております。

以上

覚 書 (法人特約)

賃貸人： _____ (以下「甲」という) と

賃借人： _____ (以下「乙」という) は、

年 月 日を契約始期とする後記物件 (以下「本物件」という) の貸室賃貸借契約 (以下「原契約」という) について、下記事項を合意した証とし覚書 (以下「本覚書」という) を作成し、甲・乙署名又は記名捺印の上、各自1通を保有する。尚、本覚書と原契約が抵触する場合、本覚書を優先して適用する。

第1条 原契約における乙からの解約予告期間は、1ヶ月前までとする。又、解約月の賃料については次のとおりとする。

日割り計算 (解約日までの賃料及び共益費等を支払うこと) とする。

半月計算 (解約日が当月15日までは半月分・当月16日以降は1ヶ月分の賃料及び共益費等を支払うこと) とする。

月割計算 (解約日の属する月額賃料及び共益費等を支払うこと) とする。

第2条 原契約期間中における甲からの解約申し入れは、正当事由を要し6ヶ月前までに書面にて事前通知するものとする。但し、原契約が定期借家契約の場合は除く。

第3条 原契約において連帯保証人は、不要とし、連帯保証に関する条文は適用しない。

第4条 乙は毎月末日までに翌月分の賃料及び共益費等を甲の指定する口座に振込にて支払うものとする。

第5条 原契約に定める乙の負担する賃料等の改定については、甲乙協議の上、行うものとする。

第6条 原契約の解約時における乙の負担する原状回復費用は、自然損耗・経年劣化を除くものとし、国土交通省の原状回復をめぐるトラブルとガイドラインに準拠し敷金の精算を行うものとする。

第7条 原契約解約時に敷金 (保証金) から償却される敷引 (解約引) 等の約定がある場合、その償却費用を原状回復費用に充当するものとする。

第8条 原契約に基づく乙から甲又は甲の指定する者へ書面による通知をなすべき場合の方法は、郵送の他、FAX、Emailの添付による通知も認めるものとする。

第9条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

① 自らが暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員 (以下総称して「反社会的勢力」という) ではないこと。

② 自らの役員 (業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものをいう) が反社会的勢力ではないこと。

③ 反社会的勢力に自己の名前を利用させ、原契約及び本覚書を締結するものではないこと。

④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

⑤ 前号までの各号に定める事項は、自らの経営を実質的に支配する者、親会社、子会社を含めて同様の事項について確約するものとする。

2 甲又は乙は、相手方が前項の各号の一に該当したときは、何等の催告を要することなく原契約及び本覚書を解除することができるものとし、解除者は自己が被った損害の賠償をその相手方に請求することができる。

第10条 甲は、乙の借主業務受託者である _____ が原契約及び本覚書に基づく連絡、調整等を代行することを承諾するものとする。

第11条 甲及び乙は、原契約及び本覚書を通じて知り得た相手方の個人情報につき原契約及び本覚書上、必要な事項にのみ限定して利用するものとし、その他の目的には一切使用しないものとする。尚、甲又は乙が原契約の管理・運営を第三者に委託する場合は、委託者の責任において委託先の第三者にも本内容を遵守させるものとする。

第12条 原契約の更新にあたり、原則更新契約書の取り交わしは行わないが、本覚書の内容は継承されるものとする。尚、本覚書の特約条項についても同様であり、更新契約で乙の承諾無く追加・変更された条文等で、乙に不利なものは無効とする。

第13条 甲に破産・更生・再生・差押等が発生した場合、乙は賃料の支払いを停止することで敷金を保全出来るものとする。

第14条 特約条項

以下余白

以 上

物件所在地： _____

物件名・号室： _____

西暦 年 月 日

甲 (賃貸人)

住所

氏名

乙 (賃借人)

住所

氏名